

Estudio revela que comprar una vivienda es “altamente no alcanzable” en Puerto Montt



AGENCIA UNO

PRIMER TRIMESTRE. Informe indica que las complicaciones para acceder a créditos hipotecarios figura como el principal factor. Ventas en Puerto Montt, Puerto Varas y Osorno cayeron 16%.

Vicente Pereira
 vicente.pereira@diariollanquihue.cl

Como “altamente no alcanzable” es calificado el acceso a la vivienda nueva para los puertomontinos por un informe inmobiliario elaborado por la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño (FIAD) de la Universidad San Sebastián (USS), en conjunto con la consultora inmobiliaria Tinsa, que tuvo por objeto medir el grado de accesibilidad a casas y departamentos en Puerto Montt, Puerto Varas y Osorno (Región de Los Lagos) y en la Patagonia, por lo que incluye a Coyhaique (Región de Aysén) y Punta Arenas (Región de Magallanes).

Además, el estudio establece que en un 16% disminuyó la venta de estas viviendas en Puerto Montt, Puerto Varas y Osorno, durante el primer trimestre de este año.

En este sentido, especifica que en el periodo de 2024 se vendieron 390 unidades en estas comunas, lo que representa un 16% menos que el trimestre anterior (464). Es decir, octubre-diciembre de 2023.

Pero la mayor caída, de acuerdo al documento, la registra Puerto Varas, con una

baja de un 39% en comparación con el trimestre anterior y un 14% en relación al primer trimestre de 2023.

SUBSIDIOS

Federico Casanello, decano de la Facultad de Ingeniería, Arquitectura y Diseño de la USS, sostiene que el problema radica en el acceso que tienen las personas a la vivienda.

Detalla que, de acuerdo a un cálculo realizado en base al Índice de Acceso a la Vivienda –indicador internacional denominado PIR (Price Income Ratio)–, que divide el costo total de esta por el ingreso familiar promedio –en Los Lagos es de \$831.759 mensuales, según la última encuesta Casen– el PIR en Puerto Montt es de 16,08, “lo que es desfavorable. Incluso, al comparar con otras zonas, como la Región Metropolitana, donde bordea el 10”.

Elo, porque “cuando ese valor es sobre cinco, es severamente inalcanzable –en promedio– para las personas. Y en el caso de la ciudad lacustre, la situación es más compleja, puesto que llega a 16,87”.

Ahora, Casanello indica que al considerar los subsidios, dicho valor baja a la mitad, puesto que estos beneficios tienen un impacto relevante en el

DESDE LA CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN ADVIERTEN QUE LA SITUACIÓN ACTUAL COMPLICA LA GENERACIÓN DE NUEVOS PROYECTOS.

831.759 pesos

mensuales constituye el ingreso familiar promedio mensual en la región, según última encuesta Casen.

12,29 años

de ingresos familiares lo constituye una hipoteca en Puerto Montt, mientras que en Puerto Varas, de 15,91 años.



MEJORAR LOS SUBSIDIOS ES UNA DE LAS PROPUESTAS DE QUIENES PARTICIPARON DEL ESTUDIO PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PROPIA. (viene de la página anterior)

acceso a la vivienda. En su análisis, coloca el acento que en las “principales ciudades de la región el mercado está presionado por la falta de ventas, como consecuencia de un alto precio respecto a los ingresos y la baja accesibilidad a los créditos hipotecarios”. Además, sumado Coyhaique y Punta Arenas, el estudio indica que “el stock disponible alcanza las 4.176 unidades, que corresponde a 3.397 departamentos y 779 casas, mostrando una disminución del 4,3% respecto al trimestre anterior y del 0,3% al compararlo con el primer trimestre del año pasado”.

“NO CUBRE DIVIDENDO”

Fabián García, director general de Tinsa en Chile, explica que el “crédito se niega, porque el ingreso que están complementando las familias no cubre el dividendo que están solicitando” en los bancos.

Plantea que en comparación con lo sucedido previo a la pandemia (2019), “nos damos cuenta que el factor más relevante es la inflación, ya que estos créditos se otorgan en UF”.

Entonces, dice, si una persona proyectaba adquirir una vivienda de 3.500 UF hace cinco años (\$97.178.305), en ese tiempo habría pagado un dividendo de unos 380 mil pesos (con el 20% de pie y a 30 años). Pero ahora, por la misma pro-

“Si antes el dividendo bordeaba los \$350 mil quería decir que requería de un ingreso del orden del millón 400 mil pesos, pero hoy de tres millones de pesos”

Fabián García
 Director general de Tinsa

piedad y al mismo precio, estaría cancelando unos \$750 mil”.

Ello, porque debido al alza de la UF, las 3.500 se transformaron en \$131.264.000.

De ahí que explique que “si antes el dividendo bordeaba los \$350 mil quería decir que requería de un ingreso del orden del millón 400 mil pesos, pero hoy se necesita de tres millones de pesos, lo que significa que requiero de más de un millón y medio de ingreso para adquirir la misma propiedad”.

Sobre lo que proyecta para el futuro, manifestó que la inflación no retrocede, por lo que apunta a regularizar el mercado para que el ingreso de las personas logre alcanzar los estándares de precios del financiamiento de las viviendas.

Sobre volver a los indicadores prepandemia, García proyecta que ello no es factible antes de cinco años.

En la misma línea, Carlos Aguirre, investigador de la Facultad de Ingeniería, Arquite-

tura y Diseño de la USS, agrega que se requiere de acuerdos generales para abordar esta materia.

Dice que se tiene que redefinir el punto de equilibrio, sobre todo en lo respecta a los beneficios que entrega el Estado en cuanto a subsidios.

Es por ello que propone que se definan los estándares de la línea de la pobreza y de la clase media.

“Todavía estamos en un campo gris, por lo que es probable que los beneficios sean extensivos a personas de mayores ingresos, puesto que hoy son muy pobres para el banco, pero muy ricos para el Estado (...). Entonces, se necesitará de un consenso amplio que permita a este grupo social acceder a la vivienda”.

La investigación detalla que el Indicador de Ingresos Integros Familiares que se deben destinar para pagar el crédito hipotecario en la actualidad, en Puerto Montt, equivale a un promedio de 12,29 años de este ingreso, mientras que en Puerto Varas 15,91 años, lo mismo que para el pie.

SIN PARTIR

Francisca Sanz, directora de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) de Puerto Montt, reconoce que existe un “estancamiento en términos de ventas”, lo que pesa a la ho-

ra de decidir el inicio de nuevos proyectos.

De hecho, sostiene que este escenario lleva a que estas iniciativas inmobiliarias no puedan partir.

Además, comenta que durante los últimos años se registró un alza sostenida del costo de las construcciones de las viviendas, motivado por el aumento del valor del suelo y por nuevas normativas, “algunas bien intencionadas, como mejorar el estándar”, en el sentido que exista una mejor conectividad y uso de espacios públicos.

Pero hay otras, sostiene, como la incorporación del IVA, que significa un “costo muy relevante para las familias que compran una vivienda”.

Sanz agrega que a lo anterior se tiene que sumar el efecto de los retiros desde las AFP, que desestabilizaron “la colocación de recursos financieros para los créditos de largo plazo”.

Por ello, argumenta, la banca debió aumentar sus condiciones para acceder a los créditos, además la tasa de interés se elevó, lo mismo que la UF, sumado al aumento “histórico que tuvimos en el IPC”.

Todo ello, asegura, llevó a que se generara “esta tormenta perfecta”, que lleva a que “nos alejemos cada vez más a la posibilidad de la casa propia”.